



BOLETIM INFORMATIVO QUINZENAL

16/10 a 31/10/25

Administração Morada do Porto

BOLETIM INFORMATIVO QUINZENAL

16/10 a 31/10/25

Assembleia ordinária: 21/10/25

Será realizada no próximo dia **21/10/2025 (terça-feira)**, a assembleia ordinária do Condomínio Morada do Porto, com a **primeira chamada às 18:30 horas** e a **segunda chamada às 19:00 horas** e término previsto para às 21:30 horas.

Pautas da Assembleia

- Votação das contas do exercício fiscal 2024/2025
- Votação da taxa condominial para o próximo período fiscal

Nessa assembleia serão tratados apenas esses dois pontos, sem a possibilidade de inclusão de nenhum outro item, pois é uma assembleia com objetivo único e definido.

A assembleia será realizada no formato híbrido, ou seja, quem quiser assistir presencialmente deverá se dirigir ao salão de festas e quem quiser participar online, deverá acessar a sala no dia e horário estabelecidos.

Por se tratar de assembleia, onde temos que ter registros formais de todos os participantes, **adotamos a inscrição para poder acessar a sala virtual**, diferente das reuniões que normalmente fazemos.

As inscrições podem ser feitas até mesmo no momento da assembleia, mas é OBRIGATÓRIO, pois nenhuma pessoa será admitida na sala sem a prévia inscrição.

Ao se inscrever, informe um e-mail válido, pois você receberá a confirmação e o link para acessar a reunião no dia.

Feita a inscrição, você não precisará de nenhuma aprovação para entrar na sala, fato que costuma atrapalhar bastante nossas reuniões, já que muitos ficam entrando e saindo o tempo todo.

Para fazer sua inscrição, acesse o link abaixo, ou então, aponte a câmera do seu celular para o QR CODE.

https://bit.ly/assembleia_21_10_25



Festa das crianças

Será realizado, no **próximo sábado**, dia **18/10/25**, a nossa segunda **festa do dia das crianças!**

Contaremos com diversas barracas de comidas e bebidas (as mesmas da nossa feirinha), além de brinquedos e algodão doce para a criançada se divertir.

A festa será realizada no mesmo local da feirinha e os brinquedos estarão montados ao redor das churrasqueiras e nos quiosques localizados no fundo do salão de festas.

A festa terá **início às 16 horas** e **término** previsto **para às 20 horas**.

Traga seus filhos, netos, sobrinhos e venha se divertir com a gente!

Os brinquedos e algodão doce não serão pagos, pois o condomínio estará custeando isso.



Problemas com sujeiras de obras nos corredores

Com o aumento do número de apartamentos em obras, notamos uma crescente nas reclamações sobre sujeiras nos corredores e vamos esclarecer alguns pontos:

- O serviço de limpeza e manutenção do condomínio é responsável pela rotina de manutenção das limpezas, mas em momento algum é responsável por executar limpeza de obras.
- A limpeza é realizada uma vez ao dia, portanto, se a funcionária já fez a limpeza e aconteceu do prestador de serviços sujar novamente, como rotina, não será possível ficar retornando e limpando o dia todo, pois temos 3 funcionárias para dar conta de 5 blocos inteiros, então, o ritmo é bem acelerado. Situações de exceção podem ser tratadas, mas como exceção e não como regra.
- O mesmo vale para os elevadores, em especial, o elevador de serviços, para os quais pedimos um pouco da compreensão de todos, pois como o nome já diz, é um elevador de serviços, destinado a carga e descarga, transporte de materiais de construção, portanto, naturalmente, é um elevador que não estará limpo o dia todo e nem tem motivos para estar, principalmente nesse período de obras intensas em todos os blocos.
- Cada unidade que está promovendo reforma é a única responsável pela limpeza produzida pela limpeza da sua obra, tanto na parte interna do apartamento, quanto da parte externa (corredores).
- Pelo nosso Regimento é expressamente proibido realizar qualquer tipo de obra com a porta de entrada aberta, pois isso facilita a propagação de barulhos, causando incômodos excessivos aos demais moradores, assim como, aumenta a sujeira nas áreas comuns.

Sendo assim, nessa edição estamos apenas trazendo esse reforço das normas e fazendo uma orientação no sentido de que cada proprietário seja responsável pela limpeza da sujeira que está produzindo em relação à sua reforma.

Essa orientação não surtindo efeito, a partir da próxima semana passaremos a notificar formalmente as unidades infratoras, lembrando que, em caso de persistência, poderá haver aplicação de multas.

Essa orientação é válida tanto para proprietários, inquilinos e apartamentos que estão sendo reformados pela CAPREM, que já foi notificada, sendo o próximo passo a aplicação de multas.

Como sempre falamos, nosso intuito não é punir ninguém, motivo pelo qual, estamos avisando, com antecedência, das atitudes que passarão a ser tomadas caso as orientações não sejam cumpridas.

Problemas com interfones disparando

Estamos enfrentando alguns problemas com interfones tocando de forma disparada em algumas unidades, problema que fica mais grave quando a unidade não está habitada.

Diante disso, vamos esclarecer os procedimentos para quando isso acontecer:

1. Avisar a portaria sobre o fato. Se for possível identificar de onde está vindo, melhor ainda.
2. A portaria acionará o zelador, se for durante o dia, ou o ronda, se for durante a noite.
3. O zelador ou ronda vão averiguar e identificar ou comprovar de onde está vindo o toque
4. Uma vez confirmado o apartamento, o próximo passo será verificar se esse apartamento está habitado ou não.
5. Se estiver habitado, a portaria entrará em contato com o morador e pedirá para que ele tome providências.
6. Se não estiver habitado, a portaria entrará em contato com os responsáveis da CAPREM e pedir para que eles tomem alguma medida.

É importante destacar que o **condomínio NÃO TEM CHAVES dos apartamentos que ainda estão em posse da CAPREM**, portanto, não temos simplesmente como abrir e entrar para desligar o equipamento. Naturalmente, também não podemos arrombar a porta.

Se isso acontecer durante o dia é muito mais fácil e rápido para se resolver, mas se for durante a noite, nem tanto, pois normalmente a orientação dada pela CAPREM é para desligarmos a interfonia de todo o bloco, porém, só podemos fazer isso com autorização expressa da CAPREM, considerando que os interfones passam por problemas que todos já conhecem e que a construtora precisa resolver.

Qualquer tomada de atitude da nossa parte, sem a autorização, pode ser interpretada como uma violação da garantia e, com isso, perdermos o direito de reparo.

Tudo isso para explicar que, embora possa parecer que é falta de vontade em tomar uma solução imediata, não se trata disso. Enquanto você espera um determinado tempo, muitas pessoas foram acionadas e se isso for num final de semana ou à noite, mais complicado ainda.

É desagradável ficar ouvindo um interfone tocando direto? Claro que é e sabemos disso, mas lembre-se, existem regras e procedimentos que não podemos simplesmente ignorar e sair chutando portas para resolver o problema imediatamente.

Portões de acesso com problemas

Como todos já devem ter percebido, em algum momento, os portões de acesso ao condomínio estão apresentando problemas frequentemente.

Estamos em tratativa com a INOVA, mas o problema é crônico, pois a estrutura dos portões não é adequada para suportar o alto fluxo de entradas e saídas.

Como medida paliativa, estamos tentando um serralheiro que venha num dia, junto com a INOVA, para juntos pensarem em alguns reforços que podem ser feitos, no sentido de minimizar o problema, mas estamos cientes que isso também não resolverá.

Para evitar de termos problemas todos os dias, vamos adotar a prática de deixar somente as cancelas funcionando durante o dia e mantendo os portões com fechamento automático somente no período noturno.

Todas essas medidas estão sendo tomadas no sentido de minimizar o problema, até que consigamos chegar numa solução definitiva, que pode, inclusive, ser a troca dos portões num futuro não muito distante.

Laudo de engenharia

Estamos passando pelo processo de inspeção de todas as áreas comuns para a realização do laudo de engenharia que contratamos.

Esse laudo tem por objetivo atestar todos os defeitos construtivos apresentados, de forma oficial, num documento assinado e certificado pela engenheira responsável.

Todas as áreas comuns do condomínio estão sendo analisadas e esse é um trabalho detalhista e que explica os “pontinhos vermelhos” que vocês já devem ter encontrado em diversos locais do condomínio, que vão do corredor do seu apartamento a todas as áreas externas.

Esses “pontinhos” são marcações de locais onde alguma irregularidade foi identificada e mapeada.

Por ser um trabalho extremamente técnico e detalhado, a previsão para conclusão e entrega do laudo é de aproximadamente 90 dias, contados da data de início dos serviços, que foi no dia 02/10/25.

Manutenção dos exaustores

A CAPREM continua executando os serviços de desobstrução dos dutos das ventilações dos banheiros sociais dos apartamentos de dois quartos, em todos os blocos.

Essa manutenção é que explica tanto o barulho quanto a sujeira que todos nós estamos enfrentando nos últimos dias.

Não há prazo definido para término desse trabalho, portanto, mantenham o cuidado de deixar o sistema de ventilação dos banheiros sociais fechados, pois muita poeira pode entrar se esse sistema estiver aberto.

Se o seu apartamento possui três quartos, você não tem esse sistema de ventilação, pois os dois banheiros possuem janelas, então, esse serviço não afetará sua unidade.

Container para encomendas

Fizemos a locação temporária de um container para armazenar encomendas, pois o espaço da portaria, como já divulgamos diversas vezes, não suportava mais o volume de entregas diárias.

Esse espaço é provisório, até que possamos realizar uma assembleia específica com o intuito de votar uma solução definitiva, que naturalmente, envolve custos com obras e adaptações, portanto, precisa ter a aprovação da maioria.

Por enquanto, até que possamos tomar essa decisão, manteremos o container, que não resolverá, mas pelo menos minimizará o problema.

Continuamos com as mesmas regras para recebimento de encomendas, ou seja, tamanho máximo de uma caixa de microondas. Encomendas em proporções maiores devem ser recebidas diretamente pelo próprio morador.

Podemos ponderar situações excepcionais, mas lembrando, **se você precisa de algo fora dessa regra é sua obrigação informar a portaria antes da encomenda chegar e não depois que o entregador já está aqui**, pois caso não consigamos falar com você, a encomenda será recusada.

Setor de Obras

Estamos recebendo muitas reclamações sobre o setor de obras, no entanto, também estamos acompanhando os procedimentos pelo SAC e notamos que alguns fatores podem estar dificultando a comunicação.

Vamos repassar o passo a passo:

- Para sua comodidade, você pode abrir um atendimento tanto pelo SAC (WhatsApp) ou pela Área do Condômino, pois em ambos os casos o atendimento é direcionado para o mesmo local, no entanto, ressaltamos que o atendimento sempre será feito através de um ticket, que precisa ser acessado pela área do condômino.
- Se eu posso abrir pelo SAC ou Área do Condômino, então por qual motivo ele sempre será tratado por um ticket?
- Porque quando você abre um SAC, seu atendimento fica “preso” com o setor, até que ele conclua o atendimento e, com isso, você não pode falar pelo SAC com outro departamento. Como o setor de obras pede 5 dias úteis, você ficaria por 5 dias bloqueado.

Para que isso não ocorra, internamente o setor de obras converte todo SAC recebido num ticket, que você visualiza pela área do condômino e recebe um aviso no seu e-mail de cadastro, tanto na abertura, quanto em qualquer movimentação que haja no seu atendimento.

Resumindo, você envia um SAC, o setor de obras finaliza esse SAC e cria um ticket. Você receberá uma mensagem automática no WhatsApp informando que seu atendimento foi recebido e está sendo tratado no ticket número tal. Não responda a essa mensagem, pois seu SAC já foi finalizado, o que não quer dizer que ele já foi concluído.

Toda e qualquer interação, resposta, documentos anexados, dúvidas ou novos questionamentos deverão ser feitos pelo ticket, SEM A NECESSIDADE DE ABRIR UM NOVO SAC, pois toda vez que você cria um SAC, você inicia um novo atendimento e não é isso que queremos que aconteça, pois um novo atendimento possui um novo prazo de mais 5 dias úteis.

Setor de Obras

Ainda falando sobre o setor de obras, vamos esclarecer, mais uma vez, os documentos que precisam ser enviados.

Toda e qualquer obra que você vá fazer no seu apartamento, seja a colocação de uma tela de proteção ou a instalação de um ar condicionado, tudo isso precisa obrigatoriamente passar pelo setor de obras. Passar pelo setor de obras não significa que para colocar uma tela proteção você precisa de uma ART e um Memorial Descritivo, mas isso tem que ficar registrado no histórico da sua unidade.

Vamos falar das obras que exigem ART e Memorial Descritivo, que são as mais complexas e demandam muito mais cuidado, atenção na análise e nível de exigência, pois são obras que podem comprometer estruturalmente seu apartamento e, com isso, colocar em risco a segurança de todo o bloco.

Nesses casos, você precisará de um profissional com registro no CREA, que vai emitir o documento mais comumente chamado de ART, mas que pode ter outros nomes, dependendo do profissional que o emita, mas para simplificar, vamos chamar de ART.

O profissional responsável deverá fazer toda a análise da situação, propor mudanças elétricas, hidráulicas, mas tudo em conformidade com as normas vigentes. Esse profissional assina esse documento e assume a responsabilidade técnica pela execução da sua obra, ou seja, se algo sair errado, ele é o primeiro a ser responsabilizado, seja por negligência, omissão ou imperícia.

Esse mesmo profissional já deve elaborar também um Memorial Descritivo e você, ao contratá-lo, já deve solicitar esse documento, pois caso envie somente a ART para análise, ela será reprovada e será solicitado que você também faça o envio do Memorial Descritivo, que também é um documento técnico, assinado pelo seu profissional de confiança, onde constam seus dados (proprietário), detalhes do que será executado e outras informações relevantes para a análise e liberação da sua obra.

Sem esses dois documentos o setor de obras não fará a liberação de execução da sua obra e isso não é para te atrapalhar, pois trata-se da obrigação desse setor também garantir que tudo o que for executado, estará em acordo com os projetos do condomínio, recomendações técnicas da construtora e normas vigentes.

Para agilizar sua aprovação, já envie esses documentos junto com o primeiro contato, pois certamente vai tornar sua liberação muito mais rápida.

No nosso site você encontrará informações mais detalhadas sobre esse processo, então, acesse:

<https://moradadoporto.com.br/faq/> e clique em Obras.

Notificações emitidas: 01/10 a 15/10

Quantitativo por Setor, Categoria e Classificação

Setor: Jurídico

Categoria	Classificação	Qtde
Estacionamento fora do perímetro da vaga	Primeira Advertência	8
Uso inadequado facial	Notificação de Advertência	6
Estacionamento em vaga irregular	Notificação de Advertência	4
Estacionamento fora do perímetro da vaga	Terceira Advertência	3
Estacionamento fora do perímetro da vaga	Segunda Advertência	3
Estacionamento fora do perímetro da vaga	Notificação de Advertência	3
Regras de boa convivência	Notificação de Advertência	2
Ocorrências em fachada	Notificação de Advertência	2
Estacionamento em vaga irregular	Notificação de Advertência Reiterada	2
Uso inadequado de áreas comuns	Notificação de Advertência	1
Uso inadequado facial	Notificação de Advertência Reiterada	1
Barulhos excessivos	Notificação de Multa	1
Notificações sobre Pets	Notificação de Advertência	1
Barulhos excessivos	Notificação de Advertência	1
Total do Setor: 14		38
Total Geral: 14		38

Estacionamento -Concluído - 28,95%
Estacionamento -Pendente Empres - 13,16%
Uso inadequado -Notificação Emi - 10,53%
Estacionamento -Notificação Emi - 7,90%
Uso inadequado -Pendente Empres - 7,90%
Estacionamento -Pendente Empres - 5,26%
Ocorrências em -Notificação Emi - 5,26%
Regras de boa c-Pendente Empres - 5,26%
Barulhos excess-Notificação Emi - 2,63%
Barulhos excess-Pendente Empres - 2,63%
Estacionamento -Concluído - 2,63%
Estacionamento -Notificação Emi - 2,63%
Notificações so-Notificação Emi - 2,63%
Uso inadequado -Pendente Empres - 2,63%

Categoria - Status

